

2016-09-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/639

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Information inför förslag om försäljning av fastigheter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Utifrån kommunfullmäktiges uppdrag i november 2015 om ytterligare försäljning av fastigheter, kommer stadsledningskontoret till kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016 att lägga fram ett konkret förslag. Förslaget kommer att omfatta 15 befintliga fastigheter och tre som ska bildas genom avstyckning. Föreslagen köpare är Hemsö Cullberg Holding AB (Hemsö) och köpeskillingen uppgår till cirka 612 miljoner kronor. Kommunen kommer att hyra tillbaka fastigheter som kommunen själv bedriver verksamhet i idag. Externa hyresgäster kommer att hyra direkt från Hemsö.

Stadsledningskontoret kommer att redovisa Hemsös förutsättningar för att genomföra affären och erbjuda kommunen bra välfärdslokaler, i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsen med det slutliga förslaget om försäljning.

Ärendet

Kommunfullmäktige gav den 16 november 2015 kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram ett förslag om försäljning av fastigheter, i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden. Stadsledningskontoret kommer utifrån det uppdraget att till kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016 lägga fram ett förslag om försäljning av 15 fastigheter och tre fastigheter under avstyckning. Då underlaget inte är helt klart inför stadsutvecklingsutskottets sammanträde den 4 oktober 2016, lämnas nu en redogörelse för hur ärendet har tagits fram och en övergripande beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna av den föreslagna försäljningen.

Försäljningen är ett led i att skapa utrymme för fler aktörer att etablera sig som fastighetsägare, byggherrar och hyresvärdar för välfärdsverksamhet i Nacka kommun, samtidigt som resurser kan frigöras för Nacka kommuns eget utvecklingsarbete och

investeringsbehov i kvarvarande bestånd och tillkommande fastigheter. Fördelningen mellan ägda och inhyrda lokaler i det bestånd av lokaler, bostäder och anläggningar för välfärdsverksamhet som kommunen tillhandahåller kommer efter genomförd affär att vara cirka 54 procent ägda och 46 procent hyrda.

Så har förslaget arbetats fram

Stadsledningskontoret har på uppdrag av kommunstyrelsen och med stöd av extern rådgivare, satt samman en blandad fastighetsportfölj innehållande både vad som definieras som förvaltningsfastigheter och som fastigheter med ett stort projektinslag. Urvalet av fastigheter gjordes med ledning av program för markanvändning, kommunens ekonomiska långtidsprognos och affärsmässiga överväganden. Ett informationsunderlag presenterades för tänkbara intressenter, sex aktörer inkom med indikativa bud, tre aktörer gick vidare till en andra omgång och Hemsö valdes slutligen ut för vidare förhandling. Det är resultatet av de förhandlingarna som ligger till grund för den försäljning som nu kommer att föreslås. Hemsö bedöms vara den aktör som sammantaget avgett det mest ekonomiskt fördelaktiga budet samt är den aktör som har störst erfarenhet av skolutveckling.

Stadsledningskontoret kommer att redovisa Hemsös förutsättningar för att genomföra affären och erbjuda kommunen bra välfärdslokaler, i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsen med det slutliga förslaget om försäljning.

Dessa fastigheter ingår

Det kommande förslaget om försäljning omfattar följande fastigheter.

Populärnamn	Fastighetsbeteckning	Anordnare
Stavsborgsskolan	ÄLTA 14:97	kommunal drift
Sågtorpskolan	MENSÄTTTRA 1:157	kommunal drift
Ektorpskolan	SICKLAÖN 351:1	kommunal drift
Älta ishall "Stavanhallen"	ÄLTA 14:101	kommunal drift
Gläntan förskola	ERSTAVIK 27:1	kommunal drift
Hedvikslunds förskola	ÄLTA 35:149	privat drift
Krabban förskola	ERSTAVIK 26:607	kommunal drift
Långsjön förskola	SICKLAÖN 207:7	kommunal drift
Lär förskola	MENSÄTTTRA 1:84	privat drift
Sandholmen förskola	del av MENSÄTTTRA 2:1	kommunal drift
Sunnebo förskola	LÄNNERSTA 1:1231	privat drift
Svanen förskola	ÄLTA 75:16	privat drift
Nyckelpigans förskola	del av TATTBY 2:6	privat drift
Östbacka förskola	del av MENSÄTTTRA 2:1	kommunal drift
Båthöjdens boende	ERSTAVIK 26:31	kommunal drift
Villa Lidforss	SICKLAÖN 162:5	kommunal drift



De fastigheter där andra aktörer än kommunen bedriver verksamhet idag kommer att hyras ut direkt till de aktörerna.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningssumman för de objekt som den planerade affären omfattar uppgår till cirka 612 miljoner kronor. Reavinsten beräknas till drygt 300 miljoner kronor. Ca 30 miljoner kronor behöver reserveras för att täcka eventuella kostnader som uppkommer efteråt.

I uppgörelsen ingår också en kompensation med 8 miljoner kronor för regleringar av fastighetstekniska åtgärder i fastigheterna. Eftersom kommunen kommer hyra flertalet av fastigheterna blir resultateffekten av affären drygt 45 miljoner kronor för år 2016.

Den kommunala ekonomin stärks således genom att kommunen får en låg skuldsättning. Detta är en viktig förutsättning i och med att kommunen planerar för att växa kraftigt befolkningsmässigt och kommer att stå inför stora investeringar under de kommande åren i välfärdsfastigheter, infrastruktur och annan kommunal service.

Minskning av kommunens lån ger lägre räntekostnader

Inriktningen är att överskottet av de likvida medel som kommer in främst ska användas för att minska kommunens låneskuld. Stadsledningskontoret kommer att föreslå att de certifikatlån som löper ut i november och december 2016 inte omsätts i nya lån, vilket skulle innebära en minskning av låneskulden med 250 miljoner kronor. Detta kräver dock att räntesänkringar löses. Kostnaden för det beräknas till cirka 34 miljoner kronor i form av förtida räntebetalning om kommunen löser lån som har längre löptider. Resterande likvida medel bör användas för att täcka kommande behov av investeringsmedel istället för att ta upp nya lån. I avvaktan på användning kommer medlen att placeras tillfälligt.

Det beskrivna förfarandet beräknas medföra minskade räntekostnader med 6,4 miljoner kronor årligen. Räknas de lån som inte behöver tas inför 2017 in är den minskade kostnaden 15 miljoner kronor 2017, vilket ger ett förbättrat resultat och/eller ett verksamhetsutrymme.

Förutsägbarhet i utvecklingen av hyreskostnader

Hyreskostnaden för kommunen vid inhyrning kommer att uppgå till i snitt ca 1600 kronor per kvadratmeter vid hyresperiodens start och regleras under avtalstiden med konsumentprisindex (KPI). Detta ger en förutsägbarhet i hur kommuns hyreskostnader kommer att utvecklas under avtalstiden. Avtalstiderna är relativt långa vilket medför en tydlig bild av de framtida hyreskostnaderna. Löptiderna för hyreskontrakten ligger i genomsnitt på 16 år för att minska den ekonomiska risken.



Analysen över hur kostnadsutvecklingen skulle se ut om kommunen fortsätter att äga fastigheterna jämfört med om kommunen säljer objekten och betalar en hyra, visar att kostnaderna under en 10-årsperiod minskar med cirka 18 miljoner kronor om kommunen genomför den planerade försäljningen.

Konsekvenser för barn

Lokaler för förskolor och skolor är barns och elevers vardag. Där ska de lära sig saker, utvecklas och umgås. Den föreslagna försäljningen ger kommunen bättre förutsättningar att fortsätta utveckla de lokaler som kommunen äger, samtidigt som en annan fastighetsägare bidrar med sina kunskaper och metoder för att utveckla just den här typen av fastigheter. Det lägger grund för ett ömsesidigt lärande och ett ständigt förbättrat omhändertagande och utveckling av den miljö barnen och eleverna vistas i. Nacka ska ha världens bästa skola för varje barn varje dag och lokalerna är en viktig del i det.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret